

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO RESIDENZA BORGO FIORITO

Il presente regolamento disciplina i reciproci rapporti fra i proprietari delle unità immobiliari che costituiscono il Condominio denominato RESIDENZA BORGO FIORITO, sito nel Comune di Limbate – Via Corinna Bruni e pertanto il complesso residenziale di abitazioni, le zone comuni, il verde e quant' altro esistente al servizio delle unità immobiliari.

ART. 1 OSSERVANZA

Ciascun proprietario si obbliga all'osservanza delle norme del presente regolamento, nonché di tutto quanto verrà deliberato nell'interesse comune dall'Assemblea dei proprietari stessi, come più avanti specificato. L'obbligo di osservanza, di tutte le norme del presente regolamento e tutte le altre norme che saranno eventualmente deliberate, è valido e vincolante per tutti i proprietari, nonché per i loro inquilini, eredi, successori ed aventi causa a titolo universale o particolare, ed in via fra tutti, solidale ed indissolubile.

ART. 2 DISPOSIZIONI RICHIAMATE

Per quanto non è espressamente previsto nel seguente Regolamento, saranno osservate, se e in quanto compatibili, le norme del Codice Civile sul Condominio e sulla comunione in generale, nonché quelle contenute nelle leggi in generale.

ART. 3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il Condominio è composto da 7 corpi così suddiviso:

SCALA A

- Piano interrato con cantine e box
- Piano terreno, piano primo e piano secondo

SCALA B

- Piano interrato con cantine e box
- Piano terreno, piano primo, piano secondo e piano terzo

SCALA C

- Piano interrato con cantine e box
 - Piano terreno, piano primo, piano secondo e piano terzo
- VILLA U1 – VILLA U2 – VILLA U3 – VILLA U4
- Piano interrato con taverna
 - Piano terreno e piano primo

Art. 4 PARTI COMUNI

Sono di proprietà comune a tutti i Condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili ed irrinunciabili, salvo diverse indicazioni specifiche tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà singola ed individuale di un Condomino.

Specificatamente sono comuni:

- a) L'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, scale e pianerottoli comuni, il sottosuolo, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, pilastri e travi necessari alla statica dell'edificio;
- b) I corpi scala
- c) Le opere decorative, infissi e serramenti che trovansi nelle parti comuni summenominate;
- d) I cancelli di ingresso pedonali, ad uso condominiale, le recinzioni, il vano immondezzato, locale ripostiglio, i passaggi interni alle varie zone ;
- e) Le reti delle canalizzazioni, tubazioni e condutture per acque bianche e nere, per alimentazione idrica, elettrica, del gas, dei videocitofoni, e della televisione, fino ai punti di attacco con le corrispondenti reti delle singole unità (fatti salvi gli eventuali diritti di proprietà delle aziende installatrici ed erogatrici secondo le norme praticate dalle stesse);
- f) L'impianto elettrico per l'illuminazione delle parti comuni e l'impianto TV ;
- g) Le canne fumarie;
- h) Tutte le attrezzature, macchine ed annessi, di cui potrà essere dotata la residenza per le opere di manutenzione ordinaria o straordinaria delle parti comuni di cui ai punti precedenti.

Per quanto non previsto dal presente articolo sono oggetto di proprietà comune tutte le parti

dell'immobile indicate dall'art. 1117 del Codice Civile.

L'entità della quota di proprietà spettante a ciascun condomino è indicata in millesimi nella "tabella G - Millesimi Generali" allegata al presente regolamento.

ART. 5 DESTINAZIONE E GESTIONE DEI LOTTI COMUNI E PRIVATI

- a) La gestione degli impianti comuni (quando questi non siano affidati direttamente alle imprese erogatrici dei servizi) è affidata all'Amministratore del Condominio;
- b) È vietato ogni uso che sia contrario al decoro, al buon nome e alla tranquillità del Condominio, pertanto è richiesto un comportamento educato e civile, osservando e facendo osservare con reciproco rispetto le norme di buon vicinato, curando che i familiari, i visitatori, i clienti e gli occupanti a qualunque titolo non arrecino disturbo o danni ai vicini a lato, sottostanti o sovrastanti; È proibito l'uso di lavatrici, aspirapolvere, trapani, martelli ed ogni attrezzo rumoroso, abbassare e/o alzare tapparelle o spostare mobili prima delle ore 8.00 e dopo le ore 22.00. I balconi inoltre dovranno essere tenuti in modo decoroso.
- c) È vietato occupare e utilizzare per uso diverso dalla loro destinazione gli spazi, i locali e i beni di proprietà comune, nonché depositarvi materiale e quant'altro possa arrecare anche solo disturbo o intralcio.
- d) È vietato destinare qualsiasi locale di proprietà ad esercizio di attività e/o commerci insalubri, contrari all'igiene oppure a deposito di materiali nocivi, pericolosi, emananti odori sgradevoli. Comunque se ciò si verificherà sarà responsabile il singolo Condomino unitamente al responsabile diretto (inquilino o occupante ad altro titolo).
- È concesso l'uso a destinazione ufficio solo al sub 23 della scala B.
- e) È vietato collocare vasi di fiori o piante sulla ringhiera di proprietà comune, sui davanzali delle finestre, i vasi che verranno posizionati nelle proprietà personali dovranno essere collocati all'interno dei propri balconi, le piante non dovranno mai sporgere sul lato esterno del balcone.
L'innaffiamento dei vasi deve essere fatto senza deturpare o bagnare i muri ed in modo da non recare molestia alle persone e comunque è assolutamente vietato creare stitilicidio dalle ore 7.00 alle ore 22.00
È inoltre vietato posizionare armadietti sui propri balconi e materiale ingombranti , al fine di mantenere il decoro allo stabile.
- f) È vietato installare sulle pareti di proprietà esclusiva e su quelle comuni antenne radiotelevisive;
- g) È vietato stendere biancheria o altro, all'esterno delle finestre e sui balconi;

h) È vietato l'uso improprio o ad alto volume di radio, televisioni, impianti HI-FI, strumenti di musica o quant'altro possa disturbare la quiete dello stabile dopo le ore 22.00 e prima delle ore 8.00;

i) È vietato gettare dalle finestre o dai balconi mozziconi di sigarette accesi o spenti, immondizie e rifiuti di qualsiasi genere;

j) Sui balconi è possibile installare tende scorrevoli per la protezione solare, le tende dovranno essere della tipologia: **TEMPOTEST PARA' 5073/82- CASSONETTO COLORE AVORIO (ALLEGATO A AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE)**

m) Nei giardini di proprietà non dovranno essere mai piantumate piante ad alto fusto, alberi da frutta anche nani, il manto erboso dovrà essere della tipologia prato inglese e dovrà essere tagliato regolarmente e non dovrà mai superare l'altezza di cm 10, non potranno essere posizionati armadietti e l'arredamento dovrà essere decoroso, per quanto riguarda i capanni per gli attrezzi dovranno essere della tipologia come da **(ALLEGATO B AL REGOLAMENTO)**; potranno essere installati dei gazebi che dovranno essere della tipologia come da **(ALLEGATO C AL REGOLAMENTO)**, potranno essere installati dei pergolati addossati al muro o isolati che dovranno essere della tipologia come da **(ALLEGATO D AL REGOLAMENTO)**; potranno essere installate le grate inferrate alle finestre dell'edificio e dovranno essere della tipologia come da **(ALLEGATO E AL REGOLAMENTO)**

Nei giardini privati sono esistenti dei pozzetti che sono di pertinenza delle parti comuni (ENEL-ACQUE CHIARE- ACQUE SCUERE) nel momento in cui vi fosse la necessità di eseguire un'ispezione, pulizia degli stessi, il proprietario dovrà acconsentire ed obbligatoriamente dare la possibilità ai tecnici di accedere al proprio giardino, previo avviso che dovrà essere comunicato dall'amministratore.

La siepe posizionata nei giardini personali dovrà essere identica per tutti e precisamente: **PIANTA DENOMINATA "PHOTINIA" ALTEZZA MASSIMA M 1,90.**

LE SIEPI NON DOVRANNO MAI SPORGERE NELLE PROPRIETA' PROSPICIENTI.

La siepe, scelta dall'impresa Costruttrice, può essere sostituita ma il cambiamento della stessa dovrà essere deliberato in fase di assemblea condominiale.

E' VIETATA LA PIANTUMAZIONE DI PIANTE AD ALTO FUSTO.

E' INOLTRE VIETATA LA PIANTUMAZIONE DI ORTI.

Per i proprietari dei giardini, unitamente ai proprietari dei balconi, è previsto di poter installare il Barbecue, la struttura dovrà essere consona alla tipologia della propria abitazione, (il manufatto dovrà essere di misure proporzionate all'area che occupa).

Per i proprietari dei giardini è inoltre previsto, in prossimità della rete di divisione dei giardini, posizionare dei vasi con seminata la siepe denominata "PHOTINIA".

I vasi dovranno essere della tipologia COLOR COTTO misure 80x40 altezza 35 cm come da **(ALLEGATO F AL REGOLAMENTO)**

n) Ciascun Condomino può eseguire all'interno nei locali di Sua proprietà modifiche a condizione che siano autorizzate dalle Autorità competenti e sempre che le stesse non comportino pregiudizio al complesso immobiliare;

o) Sono vietate all'interno delle unità immobiliari opere che possano alterare la stabilità dell'edificio e che possano incidere in qualsiasi modo sugli impianti e sulle condutture dell'acqua, gas, elettricità e/ comunque sui servizi comuni, nonché che possano comunque essere di pregiudizio agli altri condomini. In particolare per l' eventuale agguente del numero di prese TV all'interno dei singoli alloggi dovrà essere data comunicazione all'Amministratore perché faccia verificare se ciò possa creare problemi all'impianto centralizzato. Eventuali costi conseguenti per l'adattamento dello stesso impianto condominiale alle modifiche singole saranno addebitate ai singoli Condomini.

p) È vietato tenere nelle proprie abitazioni scimmie, pappagalli, conigli, polli e comunque tutti gli animali in genere che possano recare anche solo disturbo; sono consentiti solo i cani di piccola taglia ed i gatti che in ogni modo non devono essere mai lasciati liberi nelle parti comuni.

q) È vietato gettare nei vasi W.C. materie che possano ingombrare le tubazioni di scarico, in tal caso saranno addebitate le spese di riparazione e ricerca del guasto, oltre ovviamente ai danni. Le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, condutture o altro, come pure quelli derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri od accessori, saranno a carico di chi li avrà provocati;

r) La durata dell'attivazione delle sirene degli allarmi delle singole unità immobiliari dovrà essere massimo di 30 secondi e per una volta per singolo evento;

s) E' vietata qualsiasi intervento, regolazione, riparazione e manipolazione sugli impianti ed attrezzature condominiali. E' vietato utilizzare per fini personali l'acqua e la corrente predisposti nelle zone condominiali; lavaggio auto cicli e motocicli.

t) Le targhette portanome sulle pulsantieri dei videofononi e dei campanelli delle singole unità , se richieste, saranno fornite e posizionate esclusivamente a cura dell'Amministratore con spese a carico del singolo Condomino;

u) E' vietato il deposito, anche solo temporaneo, nelle cantine rifiuti nonchè di sostanze , materiali attrezzature, macchinari a rischio di incendio e/o esplosione e/o inquinamento o comunque di possibile disturbo e/o pericolo;

v) I genitori e comunque le persone preposte alla vigilanza saranno responsabili del disturbo e dei danni che possano essere arrecati dai figli e dai minori a loro affidati;

w) I detentori di cani, transitando nelle zone comuni devono tenerli al guinzaglio e muniti di museruola, avendo cura che non sporchino e che non arrechino danni e disturbo;

x) La manutenzione e la pulizia periodica delle parti comuni saranno espletate da ditta o persona incaricata dall'Assemblea dei Condomini;

y) È tassativamente vietato alterare le strutture, le tinteggiature esterne, le quote, le volumetrie degli stabili, le finiture esterne quali: parapetti, soglie etc. e comunque qualsivoglia elemento che sia parte dell'estetica del fabbricato;

z) E' vietato fare, in genere, cosa alcuna in disprezzo alle vigenti Leggi e Regolamenti, o che comunque potrebbe recare danno o disturbo agli altri proprietari o a terzi.

z1) Per i soli proprietari dei box, (non proprietari degli appartamenti) sarà data in possesso solo ed esclusivamente la chiave del cancello passo carraio, verranno imputate le sole spese di gestione per il consumo luce corsello dei box e cancello elettrico e pulizia del corsello box.

z2) E' vietato utilizzare gli ascensori per scopi di servizio, per trasporto merci, animali o bagagli ingombranti.

z3) E' vietato lavare le auto nonché parcheggiarle nelle parti comuni quali il corsello boxes

z4) E' vietato il passaggio con qualsiasi automezzo o motociclo dal cancello condominiale posto nella Via privata

La violazione delle regole del regolamento comporta la sanzione di € 100,00 applicata da parte dell'Amministratore che verrà poi devoluta nel fondo cassa delle spese ordinarie come da ART.70 disposizioni di attuazione COD.CIV.

INOLTRE

- Ciascun Condomino risponderà di qualsiasi eventuale danno, che, per colpa propria o delle proprie cose o per trasgressione alle norme di cui sopra, dovesse venire alle persone o alle cose di terzi o alle parti comuni;

In caso di trasferimento di proprietà il Condomino è tenuto a comunicare immediatamente all'Amministratore le generalità dei nuovi proprietari e far conoscere agli aventi causa il contenuto del regolamento di condominio che dovrà essere espressamente richiamato nell'atto di trasferimento;

- Ciascun Condomino deve comunicare all'Amministratore del condominio la propria residenza; il Condomino ha facoltà di indicare un domicilio speciale nel quale intende ricevere le notificazioni e le comunicazioni dall'Amministratore

- Qualora le unità immobiliari fossero date in locazione, il Conduttore sarà tenuto ad accettare tutte le obbligazioni dipendenti dal regolamento di condominio;

- Il condominio è provvisto di un contatore centrale relativo all'acqua: tuttavia ogni unità immobiliare

è provvista di un proprio contatore misuratore dei consumi. Secondo le modalità e la tempistica che stabilirà l'Amministratore, ciascun condomino comunicherà allo stesso la lettura dei valori del proprio contatore al fine di quantificare ed addebitare la quota consumo di competenza in base alle tariffe del momento dell'azienda erogatrice;

- Le spese condominiali verranno comunicate dall'Amministratore al proprietario dell'unità immobiliare e all'inquilino-occupante se espressamente richiesto per iscritto dal proprietario.

ART. 6 RAPPRESENTANZA E AMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione del Condominio è affidata all'Amministratore. L'Amministratore sarà nominato a partire dal 01.11.2009 sino al 31.10.2010, per un periodo di 12 mesi dalla nomina; in seguito sarà nominato dall'Assemblea dei proprietari. Fin dalla prima nomina, effettuata come sopra, le spese per l'Amministratore saranno a carico di tutti i proprietari.

L'Amministratore, nei limiti di Legge, ha la rappresentanza del Condominio; egli dura in carica un anno e potrà essere revocato in qualsiasi tempo (salvo che per il primo detto periodo di 12 mesi). In caso di rinuncia volontaria al mandato, egli sarà tenuto a curare l'ordinaria amministrazione sino alla nomina del nuovo Amministratore.

L'Amministratore dimissionario o revocato, ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e di consegnare al successore tutti i documenti e quant'altro inerente alla sua gestione.

Tale consegna dovrà essere effettuata immediatamente al nuovo Amministratore, e ciò indipendentemente da ogni eventuale contestazione.

• All'Amministratore competono tutti i poteri e le attribuzioni conferite all'Amministratore dai condomini, dal Codice Civile e dalle disposizioni di Legge in materia di Condominio, fermo restando che l'Amministratore, nei limiti e con le attribuzioni del presente Regolamento, si intende un mandatario dei singoli proprietari, da nominarsi e revocarsi secondo quanto stabilito dal presente Regolamento.

In modo particolare egli deve provvedere:

- a) All'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea;
- b) Ad assicurare l'osservanza del Regolamento Condominiale;
- c) Alla riscossione delle eventuali rendite e al pagamento delle spese alle rispettive scadenze;
- d) A compiere qualsiasi atto che abbia per scopo la conservazione del patrimonio e dei diritti comuni;
- e) Ad assicurare il Condominio contro i rischi dell'incendio, di responsabilità civile e contro qualsiasi altro rischio (crolli, distruzioni ecc.);

f) Ad appaltare (previo parere favorevole dell'Assemblea) i lavori e le prestazioni relative alla manutenzione e alla gestione delle parti e dei servizi comuni (accessi, cortili, rampe, zone a verde, ecc.);

g) A redigere il preventivo e consuntivo delle spese, a compiere tutte le spese ordinarie e in genere quanto necessario per la conservazione delle parti comuni;

h) A presentare all'Assemblea, entro due mesi dalla chiusura di ogni esercizio, il bilancio preventivo e quello consuntivo.

- Nell'applicazione del suo mandato, all'Amministratore è conferita la facoltà di ispezionare, in qualsiasi tempo, i locali di proprietà comune, gli impianti dell'acqua, le reti di fognatura, della luce elettrica, del gas e dei servizi in genere, per accertarsi dello stato degli impianti e provvedere ai lavori necessari nell'interesse di tutti i proprietari.

Nel caso in cui, per la buona conservazione degli impianti, e delle parti comuni, fosse necessario eseguire lavori di carattere urgente ed indifferibile, l'Amministratore, previa informativa del Consiglio di Condominio, avrà la facoltà di provvedere senz'altro, per conto dei proprietari, anche senza il loro preventivo consenso, ma ne dovrà riferire alla prima assemblea.

- Ogni proprietario è tenuto a versare all'Amministratore, in via anticipata, le somme necessarie per le spese di amministrazione. Le somme versate a tale titolo saranno iscritte a nome di ciascun proprietario, ma non frutteranno interessi a favore di quest'ultimo, l'Amministratore trascorsi inutilmente 15 gg. dall'intervenuta approvazione dell'assemblea potrà ottenere decreto di ingiunzione immediatamente decreto esecutivo nonostante opposizione.

- L'amministratore dovrà tenere accurata contabilità, dalla quale risultino tutte le spese e gli introiti, nonché la posizione individuale di ogni singolo proprietario, tenendo conti separati, per le entrate e per le uscite ordinarie e straordinarie. Egli dovrà inoltre custodire e conservare per la durata di cinque anni dalla chiusura di ogni singolo esercizio, tutti i documenti relativi alla gestione, con speciale riguardo ai libri contabili, alla corrispondenza ed ai documenti giustificativi delle spese fatte; dovrà altresì conservare i documenti fiscali per il periodo richiesto dalla legge.

I libri verbale assemblea dovranno essere conservati permanentemente.

- L'esercizio di chiuderà al 30 NOVEMBRE di ogni anno.

In base alle risultanze del rendiconto e del preventivo approvati, l'Amministratore predisporrà la richiesta specifica dei versamenti delle rate per ogni Condominio.

Lo stesso dicasi per le eventuali spese straordinarie deliberate dall'Assemblea.

- Le contestazioni relative all'uso delle cose comuni dovranno essere dirette all'Amministratore. Le norme da lui dettate, nell'ambito dei suoi poteri, sono obbligatorie e vincolati per tutti i proprietari, salvo ricorso all'Assemblea o alla Autorità Giudiziaria nei casi e termini previsti dagli Art. 1133, 1137 del

Codice Civile.

- A titolo di compenso per le sue personali prestazioni, l'Amministratore indicherà il suo compenso che dovrà essere approvato dall'assemblea e sarà ripartito a carico dei proprietari in proporzione alle rispettive quote millesimali.
- In caso di vendita, o comunque di trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà di ogni singola unità, l'acquirente sarà tenuto, in solido con il venditore, a rispondere degli eventuali debiti di quest'ultimo verso l'Amministrazione Condominiale

Art. 7 CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il Consiglio dei Condomini è composto di due proprietari eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno. Esso è l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà ogni qualvolta ci siano decisioni urgenti da prendere. Il Consiglio deve esercitare il controllo amministrativo tecnico - contabile sulla gestione e riferirne all'Assemblea. Esso sostituisce l'Amministratore quando è assente.

Art. 8 L'ASSEMBLEA

L'assemblea è composta dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Chi non sia in possesso di un valido titolo di proprietà non può intervenire in assemblea, qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi una unità dell'immobile, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama il disposto dell'art.67 DD.AA. cod. civ.

Qualora Condomino sia una società, questa interviene in assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di procuratore espressamente delegato.

Qualora Condomino sia un gruppo di persone pro indiviso (ad esempio, marito e moglie ecc.) ha diritto di intervenire in assemblea un'unica persona munita di delega degli altri comproprietari pro indiviso.

Ogni Condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare o procuratore o un altro condomino.

La delega deve indicare espressamente il nome del delegato e deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'assemblea a cui quell' invito si riferisce.

Ogni condomino non può essere portatore di deleghe in numero superiore a tre.

Convocazione

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 90 giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'Amministratore, di sua iniziativa o dietro la richiesta di almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, potrà convocare l'assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'assemblea è l'avvenuto invito di tutti i condomini indistintamente mediante lettera raccomandata. L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con dettaglio degli argomenti da discutere.

Gli inviti vanno notificati al domicilio dei singoli Condomini: non può infirmare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il Condominio non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio all'Amministratore. Ogni volta l'assemblea elegge un presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il presidente chiama uno dei presenti a fungere da segretario, con il compito di redigere il verbale.

Validità delle delibere

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei condomini, che rappresentino anche almeno due terzi del valore dell'edificio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno. In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Fanno eccezione:

- a) Le delibere concernenti la nomina e revoca dell'amministratore, le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'Amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità, nonché le modifiche o integrazioni del presente regolamento, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio;
- b) le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e degli impianti comuni e la costruzione di nuovi impianti o servizi comuni, che devono essere approvate con la maggioranza dei Condomini e di almeno due terzi del valore dell'edificio, salvo il disposto di leggi speciali;
- c) le delibere su argomenti per i quali leggi speciali dispongano maggioranze diverse da quelle

sopraelencate.

Limiti dei poteri dell'assemblea

L'Assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare modifiche al regolamento o innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo Condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno.

Il verbale dell'assemblea

Nel libro dei verbali deve essere trascritto, a cura del segretario, quanto segue:

- 1) luogo, ora inizio e termine, ordine del giorno dell'assemblea;
- 2) elenco degli intervenuti di persona o per delega, e rispettive quote millesimali;
- 3) resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con indicazione del nome dei proponenti. Il verbale deve essere firmato, dal presidente dell'assemblea e dal segretario.

L'Amministratore è tenuto ad inviare copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti che assenti.

Impugnazione delle delibere .

Le delibere delle assemblee sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti.

Il ricorso all'Autorità Giudiziaria dovrà avvenire nei limiti, nei modi e nel rispetto di quanto previsto per legge.

Separazione di responsabilità per liti giudiziarie

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i Condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza. Tale volontà deve comunicata all'Amministratore del Condominio con atto notificato a mezzo dell'Ufficiale Giudiziario entro i termini previsti per legge.

Se la causa ha esito favorevole al Condominio, e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questo deve concorrere, *pro quota*, a rifondere quella parte di spese della causa che non sia stato possibile recuperare dalla parte avversaria soccombente.

ART. 9 RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

Le spese condominiali sono ripartite fra tutti i Condomini secondo la quota millesimale di comproprietà delle parti comuni spettante a ciascuno (tabella allegata). Tuttavia, in applicazione degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 cod. civ., saranno, invece, ripartite come segue le spese di cui appresso:

- a) Terrazze a livello che servano di copertura a proprietà di altri Condomini sottostanti, nonché (eventualmente) lastri solari di uso esclusivo, in base alle norme di cui all'art. 1126 cod. civ.;
- b) Scale, in base alle norme dell'art. 1124 cod. civ., e secondo la tabella indicata, precisandosi che anche la spesa per l'intonacatura dei muri delle scale è ripartita secondo lo stesso criterio;
- c) Solai, pavimenti e soffitti, secondo quanto indicato dall'art. 1125 cod. civ. Non spetta, per alcun motivo, esonero totale o parziale delle spese ad alcun Condomino, né la possibilità di rinunciare a servizi.
- d) Boxes, rifacimento copertura per infiltrazioni, la spesa verrà ripartita per il 20% a carico dei proprietari dei giardini sovrastanti i boxes e per il restante 80% a carico dei proprietari dei boxes di tutto il corsello.
- e) La spesa complessiva per l'acqua necessaria a soddisfare le esigenze individuali, nonché del Condominio, sarà divisa fra tutte le unità immobiliari secondo il consumo rilevato dai contatori installati per le singole proprietà.
- f) La spesa complessiva per il riscaldamento centralizzato necessaria a soddisfare le esigenze individuali, sarà divisa fra tutte le unità immobiliari secondo il consumo rilevato dai contabilizzatori per le singole proprietà.
- g) Gli immobili identificati come U1 – U2 sono esonerati dalle spese di gestione per la pulizia delle scale e delle parti comuni in quanto provvisto di entrata personale.

La Società venditrice è esonerata dal pagamento delle spese di cui sopra, relativamente alle unità immobiliare invendute e sfitte, per la durata di un anno a partire dalla data di stipula del primo rogito notarile.

ART. 10 NORME FINALI

Assenza

Il Condomino che si assenti dalla sua proprietà per più di sette giorni è tenuto a comunicare - per i casi di urgente necessità - l'indirizzo della persona che sia eventualmente in possesso delle chiavi e la reperibilità dello stesso.

Locazioni delle proprietà individuali

Il Condominio che concede in godimento a terzi la sua proprietà è tenuto a inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale.

Vendita della proprietà o costituzione di diritti

Quando un condomino venda la sua proprietà o costituisca sulla stessa un diritto reale di godimento è tenuto a darne immediato avviso all'amministratore e a consegnare allo stesso, senza ritardo, una copia degli atti in base ai quali è avvenuto il trasferimento- costituzione dei diritti sulla porzione di immobile.

L'omissione della comunicazione e della consegna dell'atto rende responsabile ad ogni effetto il Condomino venditore nei confronti sia del Condominio, che del Condomino subentrante, per qualsivoglia conseguenza che da tale omissione possa derivare.

Accesso alle proprietà individuali

Ciascun Condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'amministratore, previo semplice preavviso, qualora si ravvisi la necessità di effettuare ispezioni nell'interesse del Condominio; né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, a norma dell'art.843 cod. civ.

Assicurazioni

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi o da azione del fulmine o da responsabilità civile ecc., con polizza «globale fabbricati» o equivalente. Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere adeguato al verificarsi di eventuali variazioni di valore dell'edificio stesso.

Allegata: tabella millesimale di proprietà e di gestione.

ALLEGATO A) MODELLO TENDA

ALLEGATO B) MODELLO CAPANNO ATTREZZI

ALLEGATO C) MODELLO GAZEBO

ALLEGATO D) MODELLO PERGOLATO

ALLEGATO E) MODELLO GRATE INFERRIATE

ALLEGATO F) MODELLI VASI DIVISIONE GIARDINI